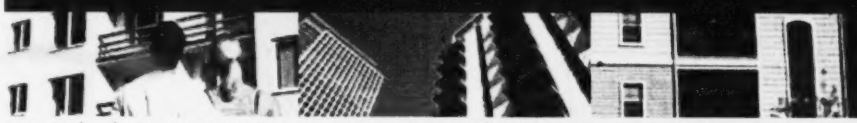
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saguenay



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- En octobre 2010, les conditions du marché dans la RMR de Saguenay sont similaires à ce qu'elles étaient en octobre 2009. Le taux d'inoccupation s'élève à 1,8 %.
- Les secteurs du centre de la région métropolitaine affichent un taux d'inoccupation plus bas.
- La variation estimative du loyer moyen des appartements de deux chambres se chiffre à 2,1 % et le loyer moyen était de 535 $ dans la RMR.

Figure 1

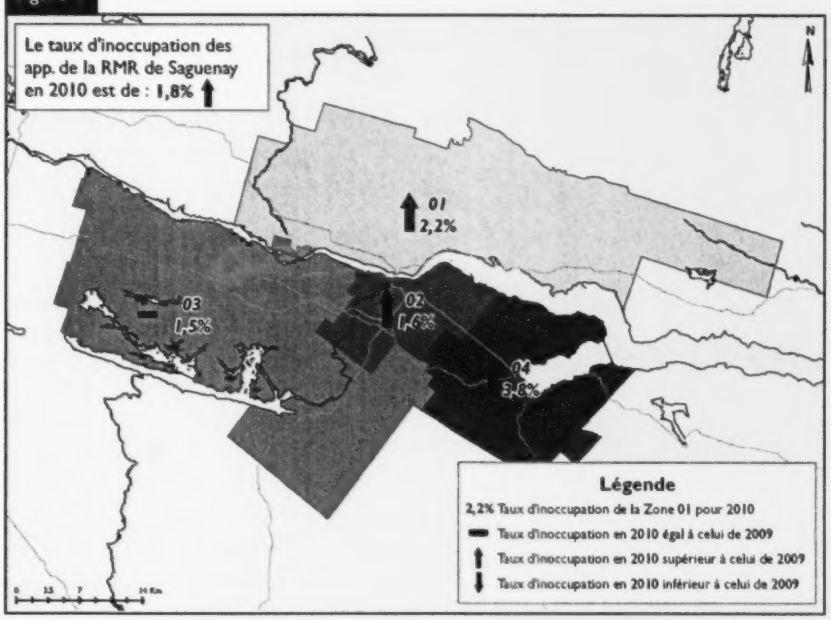


Table des matières

2 Un taux d'inoccupation stable

2 Les conjonctures économiques et démographiques

3 La construction alimente l'offre

3 Le portrait du marché selon les secteurs

3 La variation estimative du loyer moyen

4 Le taux de disponibilité

4 Nos prévisions

4 Au Lac-Saint-Jean

10 Tableaux statistiques

21 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Un taux d'inoccupation stable

Selon la plus récente Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les conditions du marché dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay sont stables en octobre 2010 en comparaison d'octobre 2009. Le taux d'inoccupation est passé de 1,5 à 1,8 %. Cependant, compte tenu des marges d'erreur statistiques, on ne peut conclure pour autant à une détente du marché.

Plusieurs facteurs contribuent à accroître l'offre disponible sur le marché, dont l'ajout de logements locatifs et un plus grand nombre d'accédants à la propriété. Toutefois, puisque d'autres éléments viennent alimenter la demande, toujours forte, le marché ne s'est pas significativement assoupli.

Au Québec, on a enregistré une augmentation du taux d'inoccupation dans trois RMR : Québec, Trois-Rivières et Sherbrooke. La détente a été légère à Québec, où le taux d'inoccupation est passé de 0,6 à 1 %, mais beaucoup plus importante dans les RMR de Sherbrooke, où le taux est passé de 3,9 à 4,6 %, et de Trois-Rivières, où il est passé de 2,7 à 3,9 %. En ce qui concerne les marchés locatifs des trois autres RMR de la province (Montréal, Gatineau et Saguenay), on note également des hausses des taux d'inoccupation, mais insuffisantes pour avoir un effet significatif sur le plan statistique.

Les conjonctures économiques et démographiques favorisent la demande

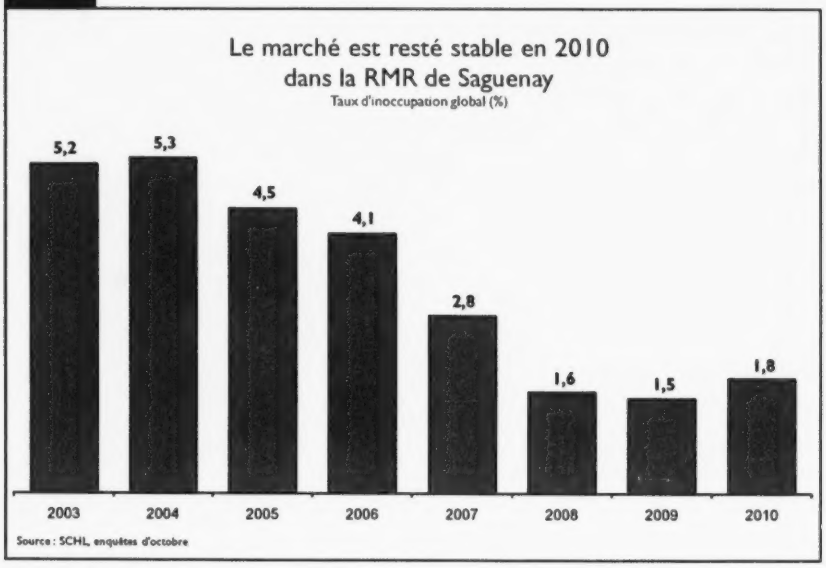
Comme il a été mentionné plus haut, la progression du taux d'inoccupation n'a pas été statistiquement significative cette année. Plusieurs facteurs tendent à limiter la hausse du taux d'inoccupation.

Tout d'abord, le marché du travail demeure généralement solide à Saguenay, ce qui crée une demande de travailleurs. Les investissements privés et publics ont alimenté le secteur de la construction. Pendant ce temps, les nombreux commerces et les bas taux d'intérêt ont permis aux consommateurs de soutenir l'emploi en 2010. En effet, le niveau moyen de l'emploi est resté stable au cours des trois premiers trimestres. La robustesse de l'emploi offre davantage de débouchés aux résidents de la région, y compris aux jeunes.

Par contre, l'incertitude liée à la reprise économique aux États-Unis et dans reste du monde limite l'embauche et la croissance dans l'ensemble de la région. De plus, l'appréciation de la devise canadienne par rapport au dollar américain pose de grands défis à bien des exportateurs. Pour finir, un facteur incontournable est l'effet des bas taux d'intérêt hypothécaires sur l'accession à la propriété. Il faut cependant noter qu'au fur et à mesure que les prix de l'immobilier augmentent, cet effet s'estompe, si bien que la situation redevient favorable au marché locatif.

Du côté de la démographie, vu la conjoncture plutôt favorable du marché de l'emploi, les jeunes sont enclins à rester dans la région. Un grand nombre d'entre eux quittent le domicile de leurs parents et louent un appartement. Par conséquent, le bilan migratoire s'améliore et la demande de logements locatifs demeure forte. Autre facteur à noter, en raison du vieillissement de la population et de la prédominance des baby-boomers, on compte d'avantage de ménages plus âgées. Or, la propension à être locataire augmente à partir de 55 ans, ce qui a pour effet d'accroître la demande de logements locatifs.

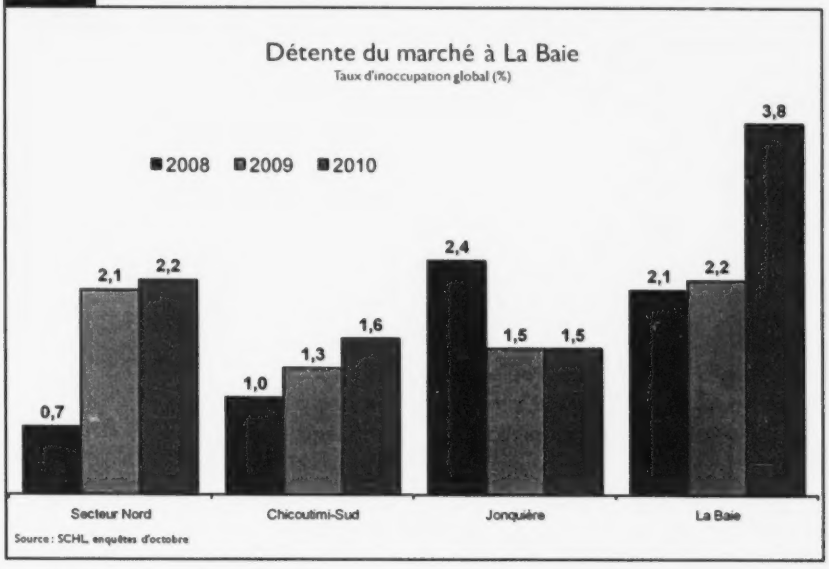
Figure 2



La construction alimente l'offre

L'accroissement de l'offre soutient, dans une certaine mesure, la détente du marché locatif, et la construction de logements locatifs est vive depuis un an. Un grand nombre d'unités, soit 141, ont été achevées pendant la période allant de septembre 2009 à août 2010. Il faut savoir qu'au cours des dernières années, c'est moins de 80 unités par année qui s'ajoutaient au parc locatif. La faiblesse du taux d'inoccupation a ainsi ouvert la voie à une amélioration de la conjoncture pour la construction.

Figure 3



Le portrait du marché selon les secteurs

Jonquière et Chicoutimi-Sud présentent de faibles taux d'inoccupation, de 1,5 % et 1,6 %, respectivement. Du côté de Jonquière, le taux est resté le même que l'an dernier. Pour une deuxième année consécutive, l'estimation du taux d'inoccupation a augmenté dans le secteur de Chicoutimi-Sud : après s'être située à 1 % en 2008 et à 1,3 % en 2009, elle est montée à 1,6 % en 2010. Il suffirait d'une légère hausse l'an prochain pour confirmer qu'il y a bien une détente du marché par rapport à 2008. L'augmentation du nombre d'immeubles accroît l'offre dans ce secteur. De plus, on y retrouve le loyer moyen le plus élevé pour un appartement de deux chambres : 565 $. À Jonquière, le loyer moyen est plus bas (522 $) pour un appartement de même taille.

Terminons notre tour d'horizon en examinant le secteur Nord et La Baie. On y trouve les taux d'inoccupation les plus élevés : 3,8 % à La Baie et 2,2 % dans le secteur Nord. Ce dernier affiche en outre le loyer moyen le plus bas de la région (483 $), mais La Baie suit de près (511 $). Cette situation s'explique par la localisation périphérique de ces secteurs et l'âge de leur parc. Avec un taux d'inoccupation de 3,8 %, La Baie a connu une réelle détente de son marché locatif, car le taux était auparavant de 2,2 %. En raison du faible nombre d'achèvements dans ce secteur, c'est une baisse de la demande sur le marché locatif qui serait à l'origine de cette détente. Néanmoins, celle-ci n'a presque pas eu d'effet sur le portrait d'ensemble de la RMR, puisque le parc locatif de La Baie, qui fait également l'objet de notre enquête, ne représente que 10 % du parc de la RMR.

La variation estimative du loyer moyen

La variation estimative du loyer moyen sert à estimer la variation des loyers dans un groupe d'immeubles. En excluant les immeubles nouvellement achevés, qui sont généralement plus dispendieux, cette méthode évite de surestimer la hausse des loyers. Entre octobre 2009 et octobre 2010, la variation des loyers sur l'ensemble du marché a été de 2,4 %; il s'agit d'une progression semblable à celle de l'an dernier (3,4 %). Cependant, du côté des appartements de deux chambres, la variation estimative a été moins forte que l'an dernier (2,1 %, contre 4 % en 2009). Le secteur de Jonquière affiche la plus forte augmentation (3,4 %), tandis que les autres secteurs présentent des taux plus bas et similaires du point de vue statistique. Cette hausse représente un rattrapage

pour Jonquière, puisque la variation y avait été l'une des plus faibles l'an dernier (1,7 %).

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

À nouveau, en 2010, le marché locatif de Saguenay se classe au premier rang des RMR canadiennes comprises dans l'indice de l'abordabilité des logements locatifs[1]. Avec un indice de 152, Saguenay devance Sherbrooke (136). Toutefois, Saguenay accuse un léger recul par rapport à l'an passé, puisque l'indice révisé de 2009 était égal à 157. Le fait que le loyer médian ait augmenté plus rapidement que les revenus médians a contribué à rendre les logements un peu moins abordables dans la région.

Le taux de disponibilité reste stable

Le taux de disponibilité mesure la proportion de logements, y compris les logements occupés, qui étaient disponibles sur le marché locatif. Ce taux est resté plutôt stable, passant de 2,4 % en octobre 2009 à 2,1 % en octobre 2010. Malgré le fait qu'elles ne soient pas statistiquement significatives, les variations du taux de disponibilité enregistrées dans les secteurs de Chicoutimi-Sud et de Jonquière indiquent une baisse (le taux y est passé de 2,4 à 1,6 % et de 2,3 à 1,8 %, respectivement). Il pourrait s'agir là d'un signe avant-coureur d'une contraction future du marché dans les secteurs centraux. En contrepartie, La Baie affiche une nette augmentation de son taux de disponibilité, qui est passé de 2,3 à 3,9 %.

Nos prévisions pour 2011

La plupart des facteurs contribuant à détendre le marché seront à l'œuvre en 2011. En plus des 76 logements toujours en construction en septembre 2010 qui seront vraisemblablement achevés en 2011, on prévoit que plus de 200 logements locatifs seront mis en chantier l'an prochain, dont une partie devrait être achevée en cours d'année. De surcroît, étant donné que les taux hypothécaires devraient rester bas en 2011, ce qui continuera de favoriser l'accession à la propriété, nous prévoyons une augmentation du taux d'inoccupation en 2011. Nous devons toutefois apporter des bémols. D'une part, les hausses de prix sur le marché immobilier font de plus en plus contre poids aux faibles taux d'intérêt, réduisant ainsi la capacité d'accéder à la propriété. D'autre part, comme on le mentionnait plus haut, la demande de logements locatifs demeure importante chez les jeunes qui restent en plus grand nombre dans la région, et encore plus du côté des ménages de 55 ans et plus. Par conséquent, la croissance réelle du taux d'inoccupation en 2011 pourrait être inférieure à nos prévisions.

Pour finir, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élevait à 535 $ en octobre 2010, ce qui correspond exactement au niveau prévu cette année. Pour 2011, nous maintenons une prévision de 545 $, mais certains risques persistent et pourraient intensifier les pressions à la hausse sur le loyer moyen, par exemple l'ajout de nouveaux logements à loyers plus élevés et la forte demande d'appartements de deux chambres.

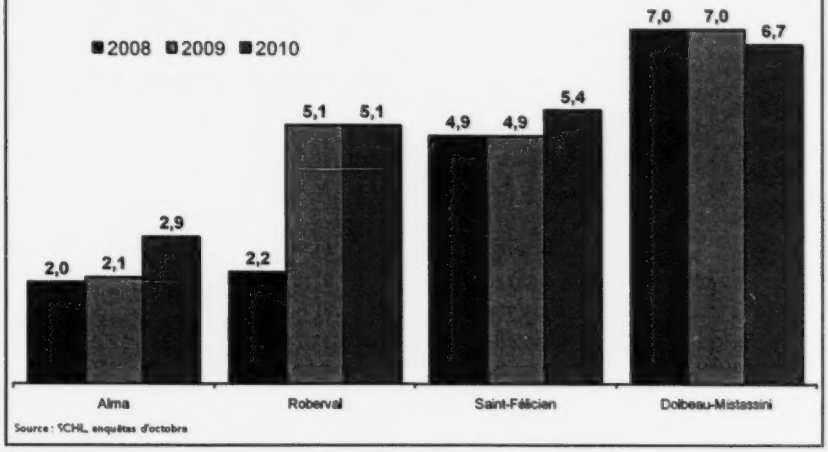
Au Lac-Saint-Jean

Les conditions économiques du reste de la région administrative du Saguenay–Lac-Saint-Jean sont moins

Figure 4

Centres urbains du Lac-Saint-Jean : les marchés d'Alma et de Saint-Félicien se détendent

Taux d'inoccupation global (%)



Source : SCHL, enquêtes d'octobre

[1] Lorsque l'indicateur de l'abordabilité est de 100, cela signifie que le loyer médian des appartements locatifs de deux chambres correspond exactement à 30 % du revenu médian brut des ménages locataires. L'indicateur est supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

favorables que celles de la RMR de Saguenay. L'emploi était toujours en baisse en 2010[2]. Or, les difficultés éprouvées par les secteurs d'activité tributaires de l'industrie forestière ont malmené plusieurs agglomérations de la région, qui peinent à retrouver les emplois perdus. Voyons quelques résultats de l'Enquête pour les quatre principaux centres urbains situés autour du Lac-Saint-Jean.

Dans les villes de Dolbeau-Mistassini, Saint-Félicien et Roberval, les taux d'inoccupation du marché locatif sont généralement supérieurs à ceux relevés dans la RMR de Saguenay. Le contexte économique plus difficile de ces agglomérations pourrait limiter la demande locale de logements locatifs. Les villes de Roberval et de Saint-Félicien conservent un taux d'inoccupation similaire à l'an passé, soit de 5,1 % et 5,4 %, respectivement. À Dolbeau-Mistassini, le marché s'est légèrement resserré, mais le taux d'inoccupation s'établit à 6,7 %, ce qui représente le taux le plus élevé de la région.

Notons qu'Alma constitue l'exception. Le taux d'inoccupation y a néanmoins augmenté en octobre 2010. Compte tenu du faible nombre de logements achevés depuis 2008, ce résultat provient d'une baisse de la demande de logements locatifs. En terminant, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres est assez semblable dans les quatre centres : il se situe entre 455 $ et 464 $, comparativement à 535 $ dans la RMR de Saguenay.

[2] Source : Institut de la statistique du Québec, il s'agit de la variation du nombre moyen désaisonnalisé d'emplois pour les trois premiers trimestres de 2010 par rapport au niveau moyen enregistré en 2009.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[3] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

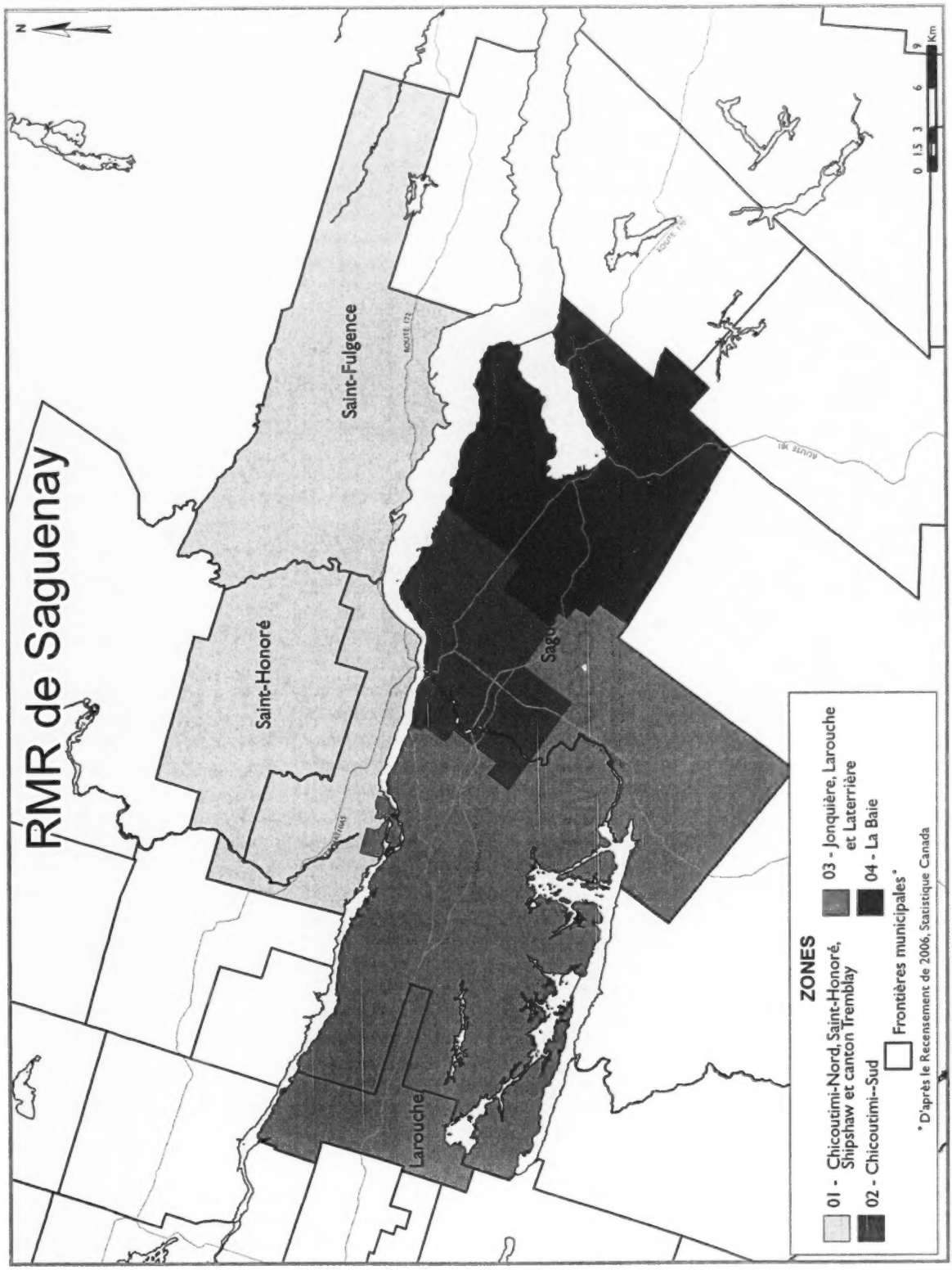
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[3] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.


RMR de Saguenay
Saint-Fulgence
Saint-Honoré
Larouche
Sag
ROUTE 172
ROUTE 381
ROUTE 170
0 1.5 3 6 9 Km
ZONES
01 - Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw et canton Tremblay
02 - Chicoutimi--Sud
03 - Jonquière, Larouche et Laterrière
04 - La Baie
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAGUENAY	
Zone 1	**Secteur Nord : Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Saint-Fulgence et le canton Tremblay**
Zone 2	**Chicoutimi-Sud**
Zones 1-2	**Chicoutimi et secteur Nord**
Zone 3	**Jonquière, Larouche, Laterrière et Lac Kénogami**
Zone 4	**La Baie**
Zones 1-4	**RMR de Saguenay**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	**	0,0 a	2,7 c	**	1,8 b	2,5 a	2,5 c	2,4 c	2,1 b	2,2 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	5,9 d	**	0,4 a	2,5 c	1,7 c	0,9 a	0,5 a	**	1,3 a	1,6 b
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**5,6 d**	**	**0,7 a**	**2,4 b**	**1,7 c**	**1,2 a**	**0,9 a**	**1,7 c**	**1,4 a**	**1,7 b**
Zone 3 - Jonquière	1,4 d	**	2,5 c	2,1 c	0,6 a	1,1 a	2,6 c	1,1 a	1,5 a	1,5 b
Zone 4 - La Baie	11,9 a	0,0 a	0,7 b	4,1 c	2,5 c	4,1 c	2,0 c	3,1 c	2,2 c	3,8 b
Saguenay (RMR)	**4,7 d**	**3,9 d**	**1,3 a**	**2,4 b**	**1,4 a**	**1,5 a**	**1,7 b**	**1,7 b**	**1,5 a**	**1,8 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	a.l.e.	441 a	395 a	407 a	473 a	483 a	535 a	585 a	476 a	491 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	355 a	356 a	439 a	439 a	561 a	565 a	581 a	599 a	516 a	527 a
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**355 a**	**364 b**	**435 a**	**436 a**	**541 a**	**548 a**	**571 a**	**596 a**	**509 a**	**520 a**
Zone 3 - Jonquière	351 a	380 a	410 a	418 a	490 a	522 a	569 a	603 a	480 a	510 a
Zone 4 - La Baie	**	312 a	434 a	438 a	502 a	511 a	486 a	506 a	487 a	494 a
Saguenay (RMR)	**354 a**	**366 a**	**425 a**	**430 a**	**518 a**	**535 a**	**558 a**	**586 a**	**496 a**	**514 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Secteur Nord	0 a	18	**	105	12 a	478	4 c	147	16 a	748
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	168	27 c	1 056	15 a	1 701	**	607	56 b	3 532
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2	**	187	28 b	1 161	26 a	2 178	13 c	754	72 b	4 280
Zone 3 - Jonquière	**	66	14 c	702	17 a	1 502	6 a	549	43 b	2 819
Zone 4 - La Baie	0 a	8	6 c	148	17 c	407	7 c	234	30 b	797
Saguenay (RMR)	10 d	260	48 b	2 011	60 a	4 087	26 b	1 537	145 a	7 896

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	**	0,0 a	2,7 c	**	2,5 b	3,4 b	2,5 c	**	2,5 b	3,8 b
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	2,1 c	2,5 c	3,0 b	1,0 a	0,7 a	**	2,4 b	1,6 b
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	2,1 b	2,5 b	2,8 b	1,5 a	1,1 a	2,5 c	2,5 a	2,0 a
Zone 3 - Jonquière	1,4 d	**	4,6 d	2,2 c	0,9 a	1,4 a	2,9 c	1,5 a	2,3 b	1,8 b
Zone 4 - La Baie	11,9 a	0,0 a	0,7 b	4,1 c	2,7 b	4,3 c	2,0 c	3,1 c	2,3 c	3,9 b
Saguenay (RMR)	5,2 d	3,9 d	2,9 b	2,5 b	2,1 b	1,7 a	1,8 b	2,2 b	2,4 a	2,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	a.l.e.	a.l.e.	++	3,8 d	3,9 d	2,6 c	**	**	4,4 c	2,5 c
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	++	++	2,7 c	3,1 d	5,6 b	++	4,1 c	3,2 d	4,6 b	1,5 c
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	++	++	2,1 c	3,2 d	5,3 b	++	4,9 c	3,2 c	4,6 b	1,7 c
Zone 3 - Jonquière	++	3,2	2,8 c	3,3 c	2,0 c	3,9 b	3,1 c	2,7 c	1,7 c	3,4 b
Zone 4 - La Baie	a.l.e.	**	++	4,8 c	4,1 d	1,4 d	2,6 c	2,8 c	3,2 d	2,4 c
Saguenay (RMR)	++	3,2 d	2,3 c	3,3 c	4,0 b	2,1 b	3,9 b	3,0 b	3,4 b	2,4 b

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	**	**	1,0 d	3,6 d	**	0,2 b	0,3 b	**	1,2 a	1,6 b
1960 à 1974	**	**	1,1 a	2,6 b	2,8 c	2,0 c	1,0 a	2,7 b	2,1 c	2,4 b
1975 à 1989	0,0 a	4,7 b	1,8 c	1,7 c	0,8 a	1,9 b	3,1 b	2,4 b	1,5 b	2,0 b
1990 à 1999	**	**	**	**	0,6 b	0,8 b	0,0 a	0,0 a	0,6 b	0,5 b
2000 ou après	**	**	**	**	0,0 c	1,4 d	**	0,0 a	0,5 b	1,1 d
Tous les immeubles	4,7 b	3,9 b	1,3 a	2,4 b	1,4 a	1,5 b	1,7 b	1,7 b	1,5 a	1,8 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	367 b	355 b	377 a	387 a	467 a	451 a	508 a	510 a	449 a	439 a
1960 à 1974	342 a	377 b	430 a	430 a	499 a	518 a	557 a	579 a	474 a	491 a
1975 à 1989	358 a	361 a	441 a	452 a	514 a	519 a	578 a	596 a	507 a	519 a
1990 à 1999	**	a.l.e.	**	488 b	559 a	574 a	562 a	626 a	554 a	581 a
2000 ou après	a.l.e.	**	**	**	667 b	726 a	734 d	743 b	661 b	717 a
Tous les immeubles	354 a	366 a	425 a	430 a	518 a	535 a	558 a	586 a	496 a	514 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0 d	**	0,7 b	0,7 b	1,2 a	0,4 b	**	0,8 a	1,0 a
6 à 19 unités	5,2 d	5,0 d	1,6 c	3,4 c	2,0 b	1,7 a	1,1 a	2,2 b	1,8 b	2,4 a
20 à 49 unités	5,7 a	3,9 a	0,0 b	1,3 a	0,8 a	1,1 a	12,2 c	2,5 a	2,6 a	1,6 a
50 à 99 unités	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	4,7 d	3,9 d	1,3 a	2,4 b	1,4 a	1,5 a	1,7 b	1,7 b	1,5 a	1,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	383 b	352 b	381 a	394 a	505 a	526 a	526 a	574 a	482 a	508 a
6 à 19 unités	346 a	381 a	439 a	440 a	519 a	533 a	572 a	584 a	500 a	513 a
20 à 49 unités	344 a	351 a	451 a	463 a	561 a	578 a	625 a	665 a	523 a	539 a
50 à 99 unités	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	354 a	366 a	425 a	430 a	518 a	535 a	558 a	586 a	496 a	514 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Saguenay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	0,4 b	1,0 a	3,2 b	2,8 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	1,1 a	1,0 a	1,3 a	2,0 b	1,6 a	0,8 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**0,9 a**	**1,0 a**	**1,7 c**	**2,1 b**	**1,5 a**	**1,0 a**	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**a.l.u.**
Zone 3 - Jonquière	0,4 b	0,5 b	1,7 c	2,2 a	4,5 b	2,5 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4 - La Baie	1,3 a	2,7 a	3,2 c	5,3 b	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saguenay (RMR)	**0,8 a**	**1,0 a**	**1,8 b**	**2,4 a**	**2,6 a**	**1,6 a**	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**a.l.u.**	**a.l.u.**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Saguenay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Saguenay (RMR)										
Moins de 400 $	5,7 d	4,9 d	0,6 b	2,1 c	0,7 b	0,0 d	**	**	1,8 c	2,3 c
400 à 449 $	**	**	**	4,8 d	0,6 b	1,2 d	0,0 d	**	1,2 d	3,2 c
450 à 499 $	**	**	1,4 d	1,9 c	2,2 c	2,6 c	**	**	1,9 c	2,3 c
500 à 549 $	a.l.e.	**	0,0 c	0,0 c	1,1 a	0,8 a	0,3 b	1,5 d	0,8 a	0,9 a
550 à 599 $	a.l.e.	**	**	**	2,8 c	1,2 a	1,1 d	0,8 d	2,7 c	1,2 a
600 $ et +	a.l.e.	**	**	**	0,6 b	2,1 c	3,6 d	2,6 c	2,3 b	2,3 b
Toutes les fourchettes	4,7 d	3,9 d	1,3 a	2,4 b	1,4 a	1,5 a	1,7 b	1,7 b	1,5 a	1,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	**	0,0 a	2,7 c	**	1,8 b	2,5 a	2,5 c	2,4 d	2,1 b	2,2 a
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	5,9 d	**	0,4 a	2,5 c	1,7 c	0,9 a	0,5 a	**	1,3 a	1,6 b
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	5,6 d	**	0,7 a	2,4 b	1,7 c	1,2 a	0,9 a	1,7 c	1,4 a	1,7 b
Zone 3 - Jonquière	1,4 d	**	2,5 c	2,1 c	0,5 a	1,2 a	2,6 c	1,1 a	1,5 a	1,5 b
Zone 4 - La Baie	11,9 a	0,0 a	0,7 b	4,1 c	2,5 c	4,1 c	2,0 c	3,1 c	2,2 c	3,8 b
Saguenay (RMR)	4,7 d	3,9 d	1,3 a	2,4 b	1,4 a	1,5 a	1,7 b	1,7 b	1,5 a	1,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	a.l.e.	441	395	407	473	483	535	585	476	491
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	355	356	439	439	561	566	581	599	516	527
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**355**	**364**	**435**	**436**	**541**	**548**	**571**	**596**	**509**	**521**
Zone 3 - Jonquière	351	380	410	418	490	522	568	602	480	510
Zone 4 - La Baie	**	312	434	438	502	511	486	506	487	494
Saguenay (RMR)	**354**	**366**	**425**	**430**	**518**	**535**	**558**	**586**	**496**	**514**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Secteur Nord	0	18	**	105	12	478	4	147	16	748
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	168	27	1 056	15	1 705	**	607	56	3 536
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2	******	**187**	**28**	**1 161**	**26**	**2 182**	**13**	**754**	**72**	**4 284**
Zone 3 - Jonquière	**	66	14	702	18	1 519	6	552	44	2 839
Zone 4 - La Baie	0	8	6	148	17	407	7	234	30	797
Saguenay (RMR)	**10**	**260**	**48**	**2 011**	**61**	**4 108**	**26**	**1 540**	**146**	**7 920**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	**	0,0 a	2,7 c	**	2,5 b	3,4 b	2,5 c	**	2,5 b	3,8 b
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	2,1 c	2,5 c	2,9 b	0,9 a	0,7 a	**	2,4 b	1,6 b
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	2,1 b	2,5 b	2,8 b	1,5 a	1,1 a	2,5 c	2,5 a	2,0 a
Zone 3 - Jonquière	1,4 d	**	4,6 d	2,2 c	0,9 a	1,4 a	2,9 c	1,5 a	2,3 b	1,8 b
Zone 4 - La Baie	11,9 a	0,0 a	0,7 b	4,1 c	2,7 b	4,3 c	2,0 c	3,1 c	2,3 c	3,9 b
Saguenay (RMR)	**5,2 d**	**3,9 d**	**2,9 b**	**2,5 b**	**2,1 b**	**1,8 a**	**1,8 b**	**2,2 b**	**2,4 a**	**2,1 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - Secteur Nord	a.l.e.	a.l.e.	++	3,8 d	3,9 d	2,6 c	**	**	4,4 c	2,5 c
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	++	++	2,7 c	3,1 d	5,6 b	++	4,1 c	3,2 d	4,6 b	1,5 c
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	++	++	2,1 c	3,2 d	5,3 b	++	4,9 c	3,2 c	4,6 b	1,7 c
Zone 3 - Jonquière	++	3,2 c	2,8 c	3,3 c	2,1 c	3,7 b	3,1 c	2,7 c	1,7 c	3,3
Zone 4 - La Baie	a.l.e.	**	++	4,8 c	4,1 d	1,4 d	2,6 c	2,8 c	3,2 d	2,4 c
Saguenay (RMR)	**++**	**3,2 d**	**2,3 c**	**3,3 c**	**4,0 b**	**2,1 b**	**3,9 b**	**2,9 b**	**3,4 b**	**2,3 b**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64437_2010_A01